

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Rüdiger Fritsch [0250]

## „Eisladen“ in Ladeneinheit unzulässig?

Die Regelungen der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung bestimmen den Inhalt des Wohnungseigentums und werden daher im Grundbuch eingetragen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) stellt dabei die wörtliche Bezeichnung einer Wohnungseigentumseinheit im Rahmen der Teilungserklärung eine sog. Nutzungszweckbestimmung dar, auf deren Einhaltung jeder Wohnungseigentümer einen individuell durchsetzbaren Rechtsanspruch besitzt.

Der Bundesgerichtshof hat nun zur Frage der Nutzung einer Einheit als „Eisladen“ in einer „Ladeneinheit“ eine Grundsatzentscheidung gefällt (vgl.: BGH, Urt. v. 25.10.2019 - V ZR 271/18).

### Der Fall:

Eigentümer E vermietet seine Teileigentumseinheit an Mieter M, der dort einen „Eisladen“ eröffnet.

Die Teilungserklärung bezeichnet die Einheiten Nr. 1 - 3 als „Laden“ und die Einheiten Nr. 4 - 50 als „Wohnung“.

Eigentümer E klagt auf Unterlassung der Nutzung der Einheit 2 als Eisladen, da er sich belästigt fühlt, weil M in und vor seinem Laden Sitzgelegenheiten anbietet, die von seinen Kunden genutzt werden.

### Das Problem:

Die Bezeichnung der Art des gebildeten Sondereigentums in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung stellt nach ständiger Rechtsprechung eine sog. Nutzungszweckbestimmung dar, die eine vereinbarte Beschränkung der zulässigen Nutzung des Sondereigentums beinhaltet

(sog. „Nutzungszweckbestimmung“). Indes ist es nach ständiger Rechtsprechung des BGH auch anerkannt, dass eine von der vereinbarten Nutzungszweckbestimmung abweichende Nutzung nicht zwingend einen Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nach sich zieht, wenn die zwar an sich unerlaubte Nutzung nicht mehr stört, als eine zulässige Nutzung.

Im vorliegenden Fall beruft sich der Eigentümer schlicht darauf, dass sein Mieter schließlich einen „Eisladen“ betreibt und ein „Laden“ schließlich zulässigerweise betrieben werden dürfe.

### Aus der Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gibt dem Kläger Recht. Diesem stehe ein aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG folgender Anspruch auf Unterlassung der der Nutzungszweckbestimmung widersprechenden Nutzung zu.

Durch die Bezeichnung einer Teileigentumseinheit als „Laden“ wird die Beschränkung auf eine einzelhandelsähnliche Nutzung vereinbart, denn unter einem Laden seien Geschäftsräume zu verstehen, in denen Waren zum Verkauf dargeboten werden und bei denen der Charakter einer bloßen Verkaufsstätte im Vordergrund steht.

Der zulässige Nutzungszweck „Laden“ wird durch die Nutzung als „Eisverkaufsstelle“ regelmäßig überschritten. Auch wenn man berücksichtigt, dass aufgestellte Tische und Stühle reine Sitzgelegenheiten sind, die Kunden Eis bestellen, dieses bezahlen und die Eisdielen sodann wieder verlassen, hat dies nicht zur Folge, dass bei der maßgeblichen typisierenden Betrachtungsweise der bloße Erwerb von Waren im Sinne eines Ladengeschäfts angenommen werden kann.

Bei typisierender Betrachtung stört die Nutzung als Eisdielen jedenfalls dann mehr als eine Nutzung als Ladengeschäft, wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden, sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen. Schon der Verzehr der angebotenen Speisen und Getränke außerhalb einer Eisdielen ist regelmäßig mit Geräuschen verbunden, die bei dem bloßen Erwerb von Waren innerhalb eines Ladengeschäfts nicht entstehen, etwa mit dem Klappern von Geschirr und dem Rücken von Stühlen sowie den Unterhaltungen der Kunden.

### Praxis-Tipp:

**Wichtig für die Praxis ist, dass bei der Vermietung von Wohnungseigentum strikt die Nutzungszweckbestimmung zu beachten ist, da ansonsten erhebliche Rechtsnachteile (auch gegenüber dem Mieter) drohen. ■**

### Fachautor:



Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht